



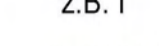






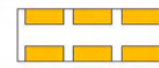


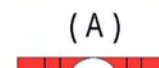



Bebauungsplan HafenCity 8



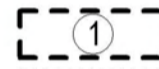

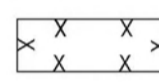
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
-  **GRZ 1,0** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  z.B. GH 46 Gebäudehöhe über NN, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Luftgeschoss, Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Sonstige Abgrenzung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  (A) Hafengebiet gemäß Hafenentwicklungsgesetz
-  (D) Denkmalschutz

Kennzeichnungen

-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  (1) Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2007

Hamburg, den

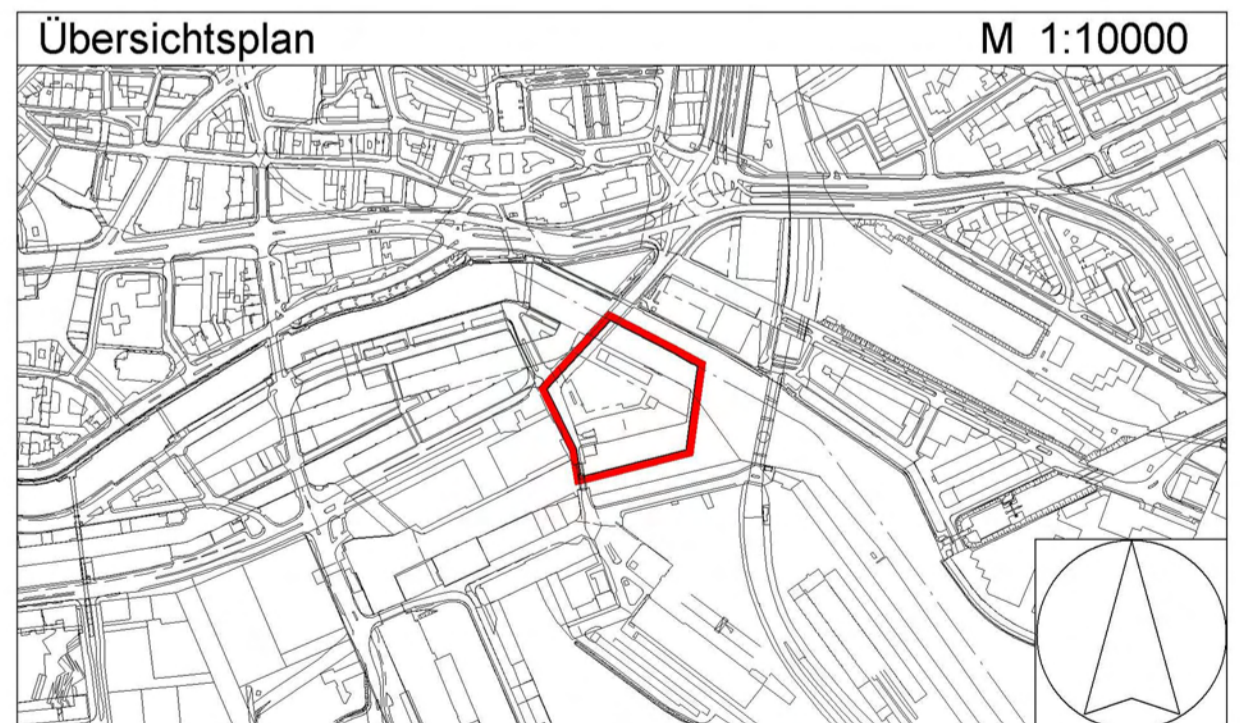
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
(Amtsleiter)

Original

der öffentlichen Auslegung

Hamburg, den

ausgelegt vom bis



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
HafenCity 8**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103

Fassung zur Auslegung - Stand: 22.04.08

ENTWURF

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan HafenCity 8

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 sowie Absatz 6 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan HafenCity 8 für das Gebiet der Ericushalbinsel zwischen Oberhafen und Ericusgraben (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Poggenmühle – Oberbaumbrücke - Nordgrenze des Flurstücks 1677 (Oberhafen), über die Flurstücke 1677 und 981 (Ericusgraben) der Gemarkung Altstadt-Süd.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann hinterlegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden:

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Die Aufenthaltsräume sind den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
4. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m über der angrenzenden Straßenoberkante liegen. Ausnahmsweise kann im Erdge-

schoß eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche maximal kleiner 50 vom Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. In diesem Fall kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Galeriegeschoss überschritten werden. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.

6. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische Aufbauten sind ausnahmsweise über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind. Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
7. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zum Beispiel durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig.
8. Notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über Normalnull (NN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NN begründet sind.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
10. Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 vom Hundert (v. H.) oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfs decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 Grad Celsius weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt. Diese Anforderung nach den Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 dann als erfüllt. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 bis 6 kann auf Antrag befreit werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.

11. Großwerbetafeln größer als Euroformat (2,75 m x 3,75 m) sind unzulässig. Oberhalb der Brüstung des ersten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade sowie der Verkehr nicht beeinträchtigt werden; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Schriftzüge (Namen) an den zur Speicherstadt orientierten Fassaden müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Für Werbeanlagen darf nur weißes Licht verwendet werden.
12. Auf den mit Gehrechten belegten Flächen sind für je 150 m² dieser Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² dieser Flächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Sofern Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
13. Das auf den Flächen der Kerngebiete und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die nächstliegenden Gewässer (Oberhafen, Ericusgraben) einzuleiten.
14. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
15. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung zum Bebauungsplan Hafencity 8

Stand: April 2008

Inhalt	Seite
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	1
2. Anlass und Ziel der Planung.....	1
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	1
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	1
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	1
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	2
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2 Denkmalschutz.....	2
3.2.3 Hafententwicklungsgesetz.....	3
3.2.4 Sturmflutschutz.....	3
3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden.....	3
3.2.6 Kampfmittelverdacht.....	3
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	3
3.3.1 Stadtentwicklungskonzept.....	3
3.3.2 Masterplan.....	4
3.3.3 Wettbewerbsverfahren.....	4
3.3.4 Gutachten.....	5
3.3.5 Angrenzende Bebauungspläne.....	5
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand.....	5
3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets.....	5
3.4.2 Raumtypologie und Relief, Gründung.....	5
3.4.3 Historischer Abriss.....	5
3.4.4 Gebäude- und Nutzungsbestand.....	7
4. Umweltbericht.....	8
4.1 Vorbemerkungen.....	8
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	8
4.1.2 Aderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	8
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum.....	8
4.1.4 Fachgutachten.....	8
4.1.5 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren.....	9
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	9
4.2.1 Schutzgut Luft.....	9
4.2.2 Schutzgut Klima.....	11
4.2.3 Schutzgut Wasser.....	12
4.2.4 Schutzgut Boden.....	13
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	14
4.2.6 Schutzgut Stadtbild/Landschaft.....	16
4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	18
4.3 Überwachung (Monitoring).....	18
4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18
5. Planinhalt und Abwägung.....	20
5.1 Kerngebiet.....	22
5.2 Gestalterische Festsetzungen.....	23
5.3 Energieversorgung.....	25
5.4 Verkehr.....	27
5.4.1 Straßenverkehrsflächen / Rettungswege.....	27
5.4.2 Stellplätze und Parkstände.....	27

5.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	28
5.4.4 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehrecht.....	28
5.5 Lärmschutz.....	28
5.6 Entwässerung.....	29
5.7 Hochwasserschutz	30
5.8 Wasserflächen.....	31
5.9 Begrünungsmaßnahmen.....	31
5.10 Bodenbelastungen	31
5.11 Denkmalschutz / Archäologische Vorbehaltsfläche	32
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	33
7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne	33
8. Flächen- und Kostenangaben.....	33
8.1 Flächenangaben.....	33
8.2 Kostenangaben	33

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnung-, abwasser-, naturschutz- und klimaschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde unter der Bezeichnung Hamburg-Altstadt 43 / HafenCity 8 durch den Aufstellungsbeschluss M 6/07 vom 18. September 2007 (Amtl. Anz. S. 2229) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 2007 und ... (Amtl. Anz. 2007 S. 2349, 2008 S.) stattgefunden.

Auf Grund des Gesetzes über die räumliche Gliederung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 397) wurde die Bezeichnung des Bebauungsplans mit Wirkung vom 1. März 2008 in HafenCity 8 geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan HafenCity 8 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Büroflächen auf der Ericushalbinsel in der HafenCity schaffen. Die Ericushalbinsel ist Teil der ehemaligen Wallanlagen und grenzt unmittelbar an die historische Speicherstadt. Die Speicherstadt ist auf der vorläufigen Liste der deutschen Kultur- und Naturgüter, die für die UNESCO-Welterbeliste nominiert werden sollen (Tentativliste), eingetragen.

Die exponierte Lage der Ericusspitze eröffnet außergewöhnliche Blicke und macht das Plangebiet zu einem der attraktivsten Standorte in der HafenCity. Die vorgesehene Bebauung soll einerseits einen städtebaulichen Auftakt zur HafenCity formulieren und andererseits einen angemessenen östlichen Abschluss der Speicherstadtbebauung schaffen. Gleichzeitig ist die Ericusspitze südlicher Endpunkt einer möglichen Kulturmeile, die sich entlang des östlichen Wallrings bis zu den Deichtorhallen erstreckt und der Abschluss des Lohseparks.

Mit der Firmenzentrale einer deutschen Verlagsgruppe konnte eine herausragende und symbolträchtige Nutzung gewonnen werden, die diesem innerstädtischen Standort zwischen Altstadt, Speicherstadt und HafenCity gerecht wird. Im Zusammenhang mit der Bebauung sollen die Kaizonen als Promenaden hergestellt werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt mit seiner einundvierzigsten

Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Die Flächen des Oberhafens und des Ericusgrabens sind als Wasserflächen dargestellt. Der Straßenzug Brooktorkai / Oberbaumbrücke ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner vierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Das Plangebiet ist Teil des 1. Grünen Rings, im nordöstlichen Teil verläuft die Bille-Landschaftsachse des Landschaftsprogramms.

Das Plangebiet liegt innerhalb der milieuübergreifenden Funktionen „1. Grüner Ring“ und „Schutz des Landschaftsbildes“. Oberhafen und Ericusgraben sind mit dem Milieu „Tidegewässer“ dargestellt. Im Verlauf der Straßen Oberbaumbrücke und Poggenmühle ist die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt im Bereich Ericusspitze den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar. Das Hafenbecken des Oberhafens und des Ericusgrabens werden als Biotopentwicklungsraum „Tidebeeinflusste Gewässer“ (1a) sowie die Straße Oberbaumbrücke als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 34 / HafenCity 2 vom 4. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 413) wird in zwei Bereichen geringfügig überplant: betroffen sind die Straßenverkehrsflächen der Straßen Oberbaumbrücke und Poggenmühle. Als neue Grenze zwischen den Bebauungsplänen Hamburg-Altstadt 34 / HafenCity 2 und HafenCity 8 wurde jeweils die Mitte der genannten Straßenverkehrsflächen gewählt.

3.2.2 Denkmalschutz

Die Speicherstadt mit ihren Gebäuden nebst Zubehör, den Grundstücksflächen, den dazu gehörigen Straßen- und Freiflächen, mit den darin eingeschlossenen Wasser führenden Kanälen und Becken, den Kaimauern, Brücken und den sonstigen gemeinsam mit ihnen ein Bild darstellenden Sachen und Sachteilen sind gemäß § 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), unter Schutz gestellt und am 15. Mai 1991 (Amtl. Anz. S. 1149) unter der Nummer 968 in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen.

3.2.3 Hafenentwicklungsgesetz

Durch die „Zweite Verordnung zur Änderung der Grenzen des Hafengebiets im Bereich der HafenCity“ vom 8. Juni 2004 (HmbGVBl. S. 253) wurde das Plangebiet mit Ausnahme der Wasserfläche des Oberhafens aus dem Geltungsbereich des Hafenentwicklungsgesetzes vom 25. Januar 1982 (HmbGVBl. S.19), zuletzt geändert am 7. September 2007 (HmbGVBl. S. 282), entlassen.

Die Wasserfläche des Oberhafens befindet sich weiterhin im Hafengebiet. Das Hafengebiet unterliegt dem Hafenentwicklungsgesetz und ist damit Gegenstand einer Sonderplanung im Sinne des § 9 Absatz 6 BauGB. Der Bebauungsplan trifft für diesen Bereich keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die Wasserfläche des Oberhafens ist als „Wasserfläche und Hafengebiet gemäß Hafenentwicklungsgesetz“ nachrichtlich übernommen.

3.2.4 Sturmflutschutz

Die am 1. Juli 2002 in Kraft getretene Verordnung zum Schutz vor Sturmfluten im Gebiet der HafenCity (Flutschutzverordnung-HafenCity) vom 18. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 107) enthält auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein gültige Bestimmungen für den Bau sowie den Betrieb und die Unterhaltung der dem Sturmflutschutz dienenden Anlagen und Einrichtungen; darüber hinaus enthält die Verordnung organisatorische Regelungen.

3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich dabei um Spülfelder (siehe auch Ziffer 4.2.4). Weiterhin wurden wegen der industriellen/gewerblichen Vornutzung Schadstofferkundungen im Untergrund durchgeführt.

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Wie auf allen ehemaligen Trümmerflächen im Hamburger Hafen besteht für das Plangebiet ein genereller Bombenblindgängerverdacht. Vor Baubeginn sind in der Regel Sondierungen durch geeignete Unternehmen notwendig, die in Abhängigkeit von den Gegebenheiten des konkreten Bauvorhabens von der zuständigen Behörde festgelegt werden. Bauvorhaben sind entsprechend im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst anzufragen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept

In den räumlichen Schwerpunkten des Stadtentwicklungskonzepts von 1996 ist die HafenCity als Bereich mit Metropolfunktion an besonderen Orten (City-Erweiterung – Hafenrand – Messe – Universität / „City und Perlenkette“) dargestellt, auf den die axialen Entwicklungsräume nördlich der Elbe zulaufen. Eine innerstädtisch dichte, urbane Entwicklung des Be-

reichs HafenCity entspricht einer Flächen schonenden Stadtentwicklung, d.h. einem sparsamen Umgang mit den begrenzten Flächenressourcen. Die angestrebte Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit ist gleichfalls Ziel des Stadtentwicklungskonzepts.

Der Leitorientierung „Stadtgestalt“ zufolge hat Hamburg eine besondere Identität als Stadt am Fluss, als grüne Metropole und als nach außen orientierte bedeutsame Seehafenstadt. Mit der Einbeziehung des Bereichs HafenCity bietet sich die Möglichkeit, das Potenzial dieser zur Erscheinung der Stadt gehörenden Gestaltungselemente im unmittelbaren Innenstadtbereich zu nutzen.

3.3.2 Masterplan

Der Senat hat im Februar 2000 das Strukturkonzept und die Leitziele für den Masterplan HafenCity beschlossen. Die weiteren Bestandteile des Masterplans wurden vom Senat zur Kenntnis genommen.

Der Masterplan drückt als sonstige Planung nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 des Baugesetzbuchs die wesentlichen stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Ziele Hamburgs für die auf einen längerfristigen Zeitraum angelegte Entwicklung der HafenCity aus.

Das Strukturkonzept zum Masterplan HafenCity enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs HafenCity 8 u.a. folgende Aussagen:

„Der Bereich Ericus / Brooktorkai liegt am Hauptzugang in die HafenCity aus Richtung Hauptbahnhof und Wallring sowie der östlichen inneren Stadt. Aufgrund seiner günstigen Erschließungssituation und seiner Nachbarschaft zu den sich nördlich anschließenden Dienstleistungs- und Handelsnutzungen des Kontorhausviertels eignet sich das Gebiet für die Entwicklung von Kerngebietsnutzungen mit Schwerpunkt Dienstleistung, Kultur und Handel. Die Ericusspitze ist der östliche Abschluss der Speicherstadt und gleichzeitig der südliche Endpunkt einer möglichen Kulturmeile entlang des östlichen Wallringes. Sie ist damit ein Ort von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Der Konzeptentwicklung und ihrer hochbaulichen Gestaltung sind daher große Aufmerksamkeit zu schenken. Die Geschossigkeit ist projektabhängig zu entwickeln. Der Freibereich an der Ericusspitze sichert die öffentliche Zugänglichkeit dieses prominenten Ortes am Zollkanal. Eine mögliche fußläufige Anbindung an das Deichtorhallenumfeld wird in folgenden Planungsschritten geprüft.“

Im Strukturkonzept zum Masterplan sind die Flächen des Plangebiets als Standort besonderer Bedeutung dargestellt. Das Zollamtsgebäude ist als erhaltenswürdiges Gebäude dargestellt. An den Uferzonen sind Promenaden und quartiersgliedernde Freiflächen vorgesehen.

3.3.3 Wettbewerbsverfahren

Für das Gebiet der Ericusspitze wurde zum Zwecke der Konkretisierung des Masterplankonzepts im Jahr 2007 ein beschränkter hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3.3.4 Gutachten

Zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte Gutachten sind unter Ziffer 4.1. aufgeführt.

3.3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt südlich und östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 34 / HafenCity 2 vom 4. Dezember 2007 (HmbGVBl S. 413). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 34 / HafenCity 2 wird geringfügig überplant.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich des Oberhafens auf der Ericushalbinsel. Zusätzlich zur Ericusspitze umfasst er auch Wasserflächen des Ericusgrabens und des Oberhafens (Flurstücke 1138, 1140, 1144, 1166 sowie Teile der Flurstücke 981 und 1677). Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch Oberhafen und Ericusgraben, im Westen und Norden von den Straßen Poggenmühle und Oberbaumbrücke begrenzt.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,7 ha, davon sind 1,0 ha Wasserflächen.

3.4.2 Raumtypologie und Relief, Gründung

Das ehemalige Marschgebiet des Grasbrooks ist zum Schutz gegen Hochwasser überwiegend zwischen 1850 und 1910 mit Baggergut aus der Elbe aufgeschüttet worden. Unterhalb der Aufschüttungen und anderen anthropogenen Auffüllungen wie z.B. Bauschutt, liegt eine Abfolge von organischen Weichschichten wie Klei, Torf und Mudden. Die Ericushalbinsel befindet sich heute auf einer Höhe von ca. 5,8 m über Normalnull (NN) bis 6,1 m über NN. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist es notwendig, die Flächen in der HafenCity auf ein Niveau von mindestens 7,5 m über NN aufzuheben. Die Kaizonen im Plangebiet werden auf dem heutigen Niveau belassen.

3.4.3 Historischer Abriss

Das Plangebiet ist Teil des Grasbrooks, einer früher sumpfigen Insel unmittelbar vor der Stadt, die als Weideland genutzt wurde. Die Anbindung an die Stadt erfolgte über eine Brücke und das Brooktor.

1532 wurde der nördliche Grasbrook in die befestigte Stadt einbezogen. Von 1616 bis 1628 erfolgte die Errichtung der neuen Verteidigungsanlagen zur deutlichen Stadterweiterung einschließlich des neuen Niederhafens. 22 Bastionen, bis zu 9 m hohe Erdwälle und ein fast 70

m breiter Graben bildeten die Anlage, die mit Ericusspitze und -graben heute in Teilen noch erkennbar ist.

Auf einer Karte aus dem Jahr 1839 ist die weitere Entwicklung der Bastion dargestellt. Ein neu geschaffener Gewässerdurchstich – die „Sülze“ – verband Wallgraben und Magdeburger Hafen und versetzte die Ericusspitze somit in Insellage.

Technische Neuerungen des 19. Jahrhunderts und die rasante Entwicklung der Schifffahrt und der Hafenwirtschaft führten 1863 bis 1866 zum Bau des Sandtorhafens mit dem Sandtorkai im Norden. Für den Gleisanschluss wurde zwischen Deichtor und Theerhof eine neue Eisenbahnbrücke – die Große Wandrahmsbrücke – über den Oberhafenkanal und eine neue Durchfahrt zur stark eingengten Sülze gebaut.

Bis 1872 erfolgte der Anschluss Hamburgs an das südlich der Elbe bestehende Eisenbahnnetz. In diesem Zusammenhang steht der Bau einer kombinierten Straßen- und Eisenbahnbrücke als Drehpunkt über den „Neuen Nord Canal“ (Ericusgraben) und der damit zusammenhängenden Begradigung des Südzipfels der Ericusspitze. Diese Brücke besteht noch heute als die Ericusbrücke.

Der im Jahr 1883 verabschiedete Generalplan für den Ausbau des Hamburger Hafens und dem damit verbundene Bau der Speicherstadt seit 1885 hatte für die Ericusspitze eine weitere Eingrenzung des Geländes zu Gunsten einer Verbreiterung von Ericusgraben und Oberhafenkanal auf jeweils 65 m zur Folge. Die Ufereinfassungen wurden für die notwendige Gewässervertiefung als Kaimauern ausgeführt.

Nach dem Zollanschluss 1888, dem damit hergestellten Freihafenstatus des Hamburger Hafens und der Fertigstellung der Speicherstadt hat sich auch der Bereich der Ericusspitze maßgeblich geändert. Die Sülzedurchfahrt wurde geschlossen und durch einen neuen Straßenzug in Nord-Süd-Richtung, die Poggenmühle, überbaut. Die Poggenmühlenbrücke und die neue Theerhofbrücke entstanden, gleichzeitig wurde die Eisenbahnverbindung über die doppelstöckige Oberhafenbrücke östlich der Ericusspitze neu geordnet und die „Gross Ericusbrücke“ zurückgebaut. Im Jahr 1907 erfolgte die Erhöhung der Kaimauern auf das Niveau der neuen Brückenanlagen. In diesem Zusammenhang entstand auch das „personen- und Warenabfertigungsgebäude“ (Ericus 1), das heute ein Teil des denkmalgeschützten Ensembles Speicherstadt ist.

Um 1908/1909 wurde ein äußerer Straßenzug um die Ericusspitze angelegt und ein davon umschlossenes Wasserbecken, die „Neue Sülze“, mit Speichervorsetzen als Ufereinfassung des Sülzebeckens für die Speicher Y, Z1 und Z2 erstellt. Die Ericusspitze sollte somit den östlichen Abschluss der Speicherstadt bilden, die Speicher wurden jedoch nie realisiert.

Mit Rückgang des hafenwirtschaftlichen Umschlags gegen Ende der dreißiger Jahre des letzten Jahrhunderts wurde die „Sülze“ verfüllt und 1937 eine Tiefgarage errichtet, die noch heute besteht. Den äußeren Abmessungen entsprechend sind Teile der Speichervorsetzen vermutlich als Wand-auflager mit genutzt worden. Das Bauwerk ist prinzipiell auf Holzpfählen tiefgegründet.

Die Ericusspitze war von Kriegszerstörungen nicht betroffen und wurde nach dem Krieg mehrere Jahre von den britischen Alliierten genutzt.

Im südlichen Teil des Geländes entstand ein Kohle-, Heizöl- und Düngemittellager, das auch mit einigen Unterbrechungen bis in die späten 70er Jahre in Betrieb war. Als wesentliche Baumaßnahme ist der Neubau der Oberbaumbrücke etwa in der Lage der ehemaligen „Gross Ericusbrücke“ im Jahr 1960 zu verzeichnen. Damit wurde die Theerhofbrücke entbehrlich und zurückgebaut.

3.4.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Die vormals auf dem Grundstück vorhandenen oberirdischen Gebäude (Flurstück 1166) und das Zollnebengebäude Ericus 2 (auf dem Flustrück 1140) wurden im Jahr 2007 abgebrochen.

Das Zollamtsgebäude Ericus 1 (Flurstück 1138) an der Ericusbrücke ist Bestandteil des Ensembles der unter Denkmalschutz stehenden Speicherstadt und wird erhalten. Das Gebäude steht zurzeit leer.

Der Unterbau aller auch gegenwärtig noch bestehenden Kaimauern an der Ericusspitze stammt aus dem Jahr 1885 und besteht aus Schwergewichtsmauern, die auf hölzernen Pfählen (Pilotage) tiefgegründet sind. Durch Holzspundwände eingefasst, ist die Pilotage bis auf eine Tiefe von ca. 3,0 m unter NN mit Beton verfüllt. Die Gründungstiefe der Holzpfähle beläuft sich auf ca. 9,5 m unter NN. Das um 1908/09 angelegte Sülzebecken wurde in gleicher Konstruktionsart befestigt. Auch die Bereiche der Sülzedurchlässe sind in dieser Weise erstellt. Durch die Verfüllung des Sülzebeckens 1937 und die Verkleinerung des Brooktorhafens im Bereich südliche Poggenmühle Anfang der 60er Jahre sind Teile der ehemaligen Kaianlagen und die Speichervorsetzen heute nicht mehr sichtbar vorhanden. Es besteht jedoch ein berechtigter Verdacht auf verbliebene Gründungsreste im Untergrund.

Im Plangebiet ist mit untertägig erhaltenen Bauresten der historischen Bastion Ericus zu rechnen, die als Teil der Stadtbefestigung zwischen 1616 und 1628 angelegt wurde. Die Stadtbefestigung bestand aus einem hohen Erdwall, der im Innern durch eine Pfahlkonstruktion gestützt wurde. Das Plangebiet wird insgesamt als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Im Zuge der anstehenden Erdarbeiten ist mit archäologischen Baubefunden und Funden zu rechnen, die baubegleitend zu dokumentieren sind.

Bauwerke müssen in der Regel tief gegründet werden. Gebäude müssen so konzipiert werden, dass sämtliche Bauwerklasten – auch die aus dem Hochwasserschutz resultierenden Horizontallasten – die bestehende Kaimauer nicht belasten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Niederdruckleitung der e.on Hanse AG zur Versorgung des Gasanschlusses des ehemaligen Zollamtsgebäudes Ericus 1.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Planung sieht die Ansiedlung einer Unternehmenszentrale eines deutschen Verlagshauses sowie die Errichtung eines weiteren Bürogebäudes vor. Die zukünftige Nutzung soll als Kerngebiet ausgewiesen werden. Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

Weiteres ist den Ziffern 2 (Anlass und Ziel der Planung) und 3.3.2 (Masterplan) zu entnehmen.

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Standortalternativen für die vorgesehenen Büronutzungen wurden im Rahmen der Masterplanerstellung HafenCity geprüft. Die Umnutzung ehemaliger Hafenumflächen und die Herstellung eines neuen innenstadtnahen Stadtteiles für Hamburg entsprechen dem Gebot des flächensparenden Bauens und dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist der Standort für die geplanten Nutzungen positiv zu bewerten.

Das grundsätzliche Nutzungsziel wurde durch den Masterplan HafenCity entwickelt. Projektvarianten sind durch eine weitere Qualifizierung in einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb diskutiert worden. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf wurde durch den Wettbewerb als der am besten geeignete ausgewählt.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Die Nutzung als Stellplatzfläche mit sehr hohem Versiegelungsanteil würde voraussichtlich bestehen bleiben und weiterhin negativ auf sämtliche Schutzgüter wirken.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Die sogenannte Ericusspitze befindet sich im nördlichen Teil der HafenCity, östlich der Straßen Poggenmühle und Oberbaumbrücke, nördlich des Ericusgrabens und südlich des Oberhafens. Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde nicht förmlich begrenzt; sollten Umweltauswirkungen über den Plangeltungsbereich hinaus zu erwarten sein, werden diese schutzgutbezogenen benannt.

4.1.4 Fachgutachten

- Lärmtechnisches Gutachten für die gesamte HafenCity von 1998;
- Bewertung der Altlastensituation (historische Erkundung) für die gesamte HafenCity 1998 sowie Stellungnahmen des Fachamtes für Gewässer- und Bodenschutz vom Dezember 2001 und Januar 2003;
- Bodenluftuntersuchungen im Jahr 2007;

- Lärmgutachten HafenCity von 2001 (Erfassung und Beurteilung der Lärmemissionssituation auf den Hafenflächen südlich der Norderelbe in Hinblick auf die geplante Wohnbebauung in der HafenCity);
- Ökologische Bestandserhebung und -bewertung für den Bereich der gesamten HafenCity von 1998/1999 und Aktualisierung im Jahr 2007.

4.1.5 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der notwendigen Angaben zu Umweltprüfung sind nicht aufgetreten; Kenntnislücken bestehen nicht. Technische Verfahren, die im Zusammenhang mit der Bewertung von Umwelteinwirkungen stehen, sind in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben und können dort eingesehen werden. Die Fachgutachten zu Umweltthemen sind Bestandteil der Öffentlichen Auslegung.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Lärm

Für die HafenCity wurde 1998 eine umfangreiche lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmimmissionen aufgrund unterschiedlicher Lärmquellen berechnet wurden, dies betrifft den Verkehrslärm (Straße, Schiene) und den Industrie- und Gewerbelärm (Hafengebiet auf der Südseite der Norderelbe). Ergebnis dieser Untersuchung war, dass die HafenCity generell durch Gewerbe- und Industrielärm sowie durch Straßenverkehrslärm stark vorbelastet ist.

Die Ericusspitze ist durch ihre von den südlich der Norderelbe gelegenen Hafenflächen abgerückte nördliche Lage nur untergeordnet vom Gewerbe- und Industrielärm beaufschlagt. Für die Lärmbelastung sind insbesondere die Straßenzüge im näheren Umfeld sowie die östlich befindlichen Bahnanlagen verantwortlich.

Luftschadstoffe

Abgesehen von wenigen Ausnahmen war die Luftqualität in Hamburg im Jahr 2006 gut. Die maßgeblichen Grenzwerte wurden in der Fläche eingehalten oder sogar deutlich unterschritten. Die nächstgelegene Messstation des Hamburger Luftmessnetzes befindet sich in Veddel am Muggenburger Zollhafen. Die Daten dieser Messstation sind jedoch aufgrund der Nähe zur BAB A255 nicht direkt auf das Plangebiet übertragbar.

Zum Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 3 (südwestlich des Plangebiets) wurde 2004 eine Einschätzung der Luftschadstoffsituation abgegeben. Diese ist für das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe übertragbar. Es wurde festgestellt, dass die Luftbelastung hinsichtlich der Komponenten Schwefeldioxid (SO₂), Kohlenmonoxid (CO), Benzol, Staubniederschlag

und den Schadstoffdepositionen Bleib (Pb), Cadmium (Cd), Arsen (As), Kupfer (Cu), Nickel (Ni) und Zink (Zn) als unkritisch anzusehen ist.

Die zusätzlichen Belastungen durch das Kreuzfahrtterminal am Überseequartier sind aufgrund der Entfernung und der abgeschirmten Lage für das Plangebiet irrelevant.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein mit Erdgas betriebenes Heizwerk. Dieses Heizwerk wird vornehmlich in den Wintermonaten zur Abdeckung von Spitzenlasten betrieben. Die maßgeblichen Richtwerte der TA-Luft vom 24. Juli 2002 (GMBI. S.511) werden an den angrenzenden Gebäuden eingehalten.

Vom Heizwerk werden Kondenswolken durch Abluftströme erzeugt, welche gutachterlich untersucht worden sind. Aufgrund der Entfernung und der vor kurzem erfolgten Erhöhung des Schornsteins werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Störfallbetriebe

In der Nähe der Elbrücken befinden sich drei Störfallbetriebe die pyrotechnische Erzeugnisse lagern.

Die fachliche Einschätzung der zuständigen Dienststelle hat ergeben, dass ein angemessener Abstand zwischen den Betrieben und den Nutzungen im Bebauungsplan eingehalten wird. Diese Einschätzung entspricht den Vorgaben des Leitfadens der Störfall-Kommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit: „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG – (SFK/TAA-GS-1)“.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Büronutzungen werden zusätzliche Verkehre erzeugt, die allerdings im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung nur eine marginale Verschlechterung der Immissionssituation erwarten lassen.

Darüber hinaus werden die Arbeitsstätten, in diesem Fall Büros, durch Hafен- und Straßenverkehrslärm beaufschlagt.

Weitere Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Luft sind nicht gegeben.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung an diesem Standort, welche in den Bereich der Gesundheitsgefährdung geht, wird das Wohnen im Kerngebiet ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Dieser Ausschluss gilt auch für Wohnungen für Betriebspersonal (z.B. Hausmeister), da auch für diese Nutzungen keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

In Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung der Büronutzungen durch Verkehrslärm wird folgende Festsetzung (vgl. § 2 Nummer 3) getroffen:

„Die Aufenthaltsräume sind den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“

In Bezug auf den Hafenlärm sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da am Tag der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm eingehalten wird.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warmgemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter. Von Bedeutung ist, dass der gesamte norddeutsche und hamburger Raum zu den windreichen Gebieten zählt und windstille Tage recht selten auftreten. Verstärkungen der Winde sind aufgrund der in Hauptwindrichtung West ausgerichteten Straßen und der Speicherstadt möglich. Das Lokalklima des Plangebietes ist vor allem durch die Nähe zur Elbe und den hohen Versiegelungsgrad des Umfeldes geprägt.

Aufgrund der überaus hohen Versiegelung des Plangebietes, des fehlenden Baumbestandes und der nur recht spärlichen Vegetation innerhalb der Kaimauern zählt das Plangebiet eher zu den klimatischen Belastungsbereichen.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Durch die deutliche Zunahme der Überbauung mit zwei Hochhäusern gegenüber bisher kleineren Gebäuden und überwiegend versiegelten Flächen kommt es zu einer zunehmenden lokal auftretenden Luftzirkulation im Plangebiet. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung von Gebäuden kann es zu räumlich begrenzten Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten kommen (z.B. örtliche Fallwinde, Düseneffekte). Darüber hinaus erfolgt eine erhöhte Wärmeabstrahlung der Gebäude, wodurch innerhalb des Plangebietes die Temperatur leicht erhöht und die Luftfeuchtigkeit leicht verringert wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes, umgeben von Wasserflächen, werden diese Effekte allerdings gepuffert und kaum spürbar sein.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Festsetzung § 2 Nummer 10 trägt zur Klima schonenden Energieversorgung bei. In § 2 Nummer 12 werden klein- und großkronige Bäume zur Begrünung der mit Gehrechten belegten Flächen festgesetzt, die in dazu vorgesehenen Pflanzbereichen von 16 m² Größe und Mindestaufbauhöhe von 80 cm gepflanzt werden. Diese Begrünung innerhalb des Plangebietes verbessert das Lokalklima durch Beschattung der Oberflächen, erhöhte Verdunstung und

Bindung von Luftschadstoffen. Darüber hinaus wird mittels der Festsetzung ein Beitrag zur lokalen Minderung der Windbelastungen (Erhöhung der Rauigkeit) geleistet.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Wasserkörper der Elbe wirkt in Abhängigkeit der Tidenamplitude in die aufgehöhten Flächen ein, ohne den Wasserhaushalt der oberen Bodenschichten zu beeinflussen. Die Vorflut für das Gebiet wird über die Elbe und die Hafenecken gebildet. An das Plangebiet grenzen der Oberhafen und der Ericusgraben an.

Das Plangebiet trägt aufgrund der großen Versiegelungsanteile nur in untergeordnetem Maße zur Grundwasserneubildung bei.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die vorgesehene Planung wirkt auf die Grund- und Stauwasserverhältnisse nicht direkt ein. Im Plangebiet ist es aufgrund der Lage an Ericusgraben und Oberhafen möglich, das nicht-belastete Niederschlagswasser direkt in diese Gewässer einzuleiten und damit auch eine Entlastung des Sietnetzes zu erreichen (vgl. § 2 Nummer 13). Für die Ableitung des Niederschlagswassers der stärker verschmutzten Straßenverkehrsflächen Oberhafenbrücke und Poggenmühle wurden Straßenentwässerungsanlagen hergestellt.

In der Straße Brooktorkai wurde ein neues Schmutzwassersiel hergestellt und bis an die nordwestliche Ecke des Kerngebietes herangeführt. Das Mischwassersiel im Bereich der Poggenmühle dient bisher der Entwässerung der Grundstücke Poggenmühle Nr. 1, 2 und 4.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch Aufhöhung vor Hochwasser geschützt. Ausgenommen davon sind die Uferpromenaden und Bereiche der Straße Poggenmühle. Es erfolgt kein Eingriff in die Land-Wasser-Grenze, eine Veränderung von Strömungsverhältnissen innerhalb der angrenzenden Hafenecken durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu befürchten

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Aufgrund der zu erwartenden Gewässer belastenden Inhaltsstoffe (anorganische und organische Schadstoffe sowie Sauerstoff zehrende Substanzen) bedarf es vor der Abführung von anfallendem Baugrubenwasser in den Oberhafen bzw. den Ericusgraben einer Aufbereitung. Art und Weise sind in der zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis festzulegen.

Insgesamt sind nach der Bauausführung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche ist geologisch der Elbmarsch zuzuordnen. Im Plangebiet sind die natürlichen Böden mit einer flächendeckenden ca. 6-7 m mächtigen sandigen Auffüllung mit z.T. hohem Bauschuttanteil überdeckt. Darüber hinaus ist die Fläche nahezu komplett versiegelt, es gibt lediglich eine kleinere offene Vegetationsfläche von weniger als 5 % der Gesamtfläche. Insgesamt ist aufgrund der starken anthropogenen Prägung von einer sehr geringen Bodenwertigkeit auszugehen.

Im Bereich der HafenCity lagern unterhalb der sandigen Auffüllungen organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) in unterschiedlichen Mächtigkeiten. In diesen organischen Weichschichten ist die Bildung von Gasen (Methan und Kohlendioxid) nicht auszuschließen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenluftuntersuchungen vorgenommen, die kritische Konzentrationen von Methan in der Bodenluft nachgewiesen haben.

Im Zeitraum vor 1731 befanden sich in einem Teil des Plangebietes ein Teerhof und eine Salzsiederei. Ab 1936 begann die Nutzung als Kohlenhandel, Mineralölhandel, Tankstelle, Tiefgarage und Kfz-Werkstätte. Darüber hinaus ist die gesamte Fläche Teil eines Spülfeldes.

Insofern ergibt sich ein Altlastenverdacht. Beprobungen der Fläche haben lokale Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- Schäden unterschiedlichen Ausmaßes ermittelt. Darüber hinaus sind teilweise erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt worden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird sich nicht wesentlich verändern. Die starke Störung des natürlichen Bodenaufbaus bleibt weiterhin bestehen. Konflikte mit der geplanten Nutzung bestehen nicht, da die belasteten Bereiche entweder im Rahmen der Bauarbeiten entsorgt bzw. vollflächig überdeckt werden, wodurch der Wirkpfad Boden-Mensch stark eingeschränkt wird.

Für das Plangebiet besteht, wie für die gesamte HafenCity, Verdacht auf Bombenblindgänger. Bauvorhaben sind im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

Die aufsteigenden Gase aus den natürlichen Weichschichten könnten sich unter den Gebäuden und unter weiteren versiegelten Flächen sammeln und konzentrieren (Gasblasen) und ggf. durch undichte Stellen in das Innere der Gebäude gelangen.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Um Gasansammlungen und Gaseintritte in Gebäude zu verhindern sowie eine ungehinderte Ableitung der Gase für das gesamte Plangebiet zu gewährleisten wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. § 2 Nummer 15).

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit dem Bauherren an die Bauausführungen angepasst.

Das gesamte landseitige Plangebiet wird aufgrund der Bodengaskonzentrationen, der MKW- sowie PAK-Verunreinigungen als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Sollten im Rahmen von Bodenbewegungen und -aufschlüssen Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Abteilung des Verbaucherschutzamtes des Bezirksamtes Mitte einzuschalten. Belastetes Bodenmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu behandeln.

Bodenfunktionen werden durch Pflanzflächen für Bäume gemäß Festsetzung § 2 Nummer 12 reaktiviert und verbessert, die jedoch auf Grund ihrer Lage auf Tiefgaragen beschränkt sind.

Die umlaufende Promenade wird nach Maßgabe weiterer Planung in offenporigen Substraten befestigt. Sofern die Fugen nicht vergossen werden, können auf diesem Wege überwiegend versiegelte Flächen wieder teilweise versickerungsfähig ausgestattet werden und Bodenfunktionen reaktiviert werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet mit seinen Wasserflächen ist Bestandteil des tidebeeinflussten Naturraums Elbe und des Elbästuars. Insbesondere die Wasserflächen und die Kaimauern als gefasste Uferlinie sind durch das Elbmilieu besonders geprägt, die Landflächen werden vom Tidegeschehen nicht beeinflusst und sind intensiv gewerblich genutzt. Die Speicherstadt mit den sie durchziehenden Kanälen ist als Flugraum mehrerer Fledermausarten kartiert und bewertet. Brutstätten von Fledermäusen wurden jedoch weder im Plangebiet noch im Bereich der Speicherstadt nachgewiesen. Es ist daher derzeit von einer Bedeutung des Plangebiets als Jagdrevier auszugehen, wobei neben der Landfläche insbesondere die Wasserflächen Bedeutung haben.

Das Umfeld des Plangebiets ist von der Speicherstadt bestimmt, die mit ihren strukturreichen Gebäuden und Mauern / Fassaden aus Ziegelmauerwerk von hoher ökologischer Bedeutung für angepasste Tier- und Pflanzenarten sind. Eindrucksvolle Elemente dieser hochwertigen Strukturen finden sich im Plangebiet in Form der die Ericusspitze einfassenden Kaimauern und eines denkmalgeschütztes Gebäudes im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Diese Kaimauern mit den angrenzenden Gewässern und das denkmalgeschützte Gebäude haben eine hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die landseitigen Bereiche sind durch strukturarmes Gewerbegebiet geringer ökologischer Wertigkeit bestimmt. Gefährdete Pflanzenarten und höherer Baumwuchs sind nicht vorhanden. Die kleinflächige Grünfläche hat ökologisch nur geringe Bedeutung

Im Plangebiet gibt es keine nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz geschützten Biotope.

Amphibischer Bereich einschließlich Ufer/ Kaimauer

Oberhafen und Ericusgraben sind als wertvolle Rückzugsräume und Laich- / Aufzuchtgebiete für elbtypische Fischarten bewertet. Seltene Großmuschelvorkommen wurden im Ericusgraben aufgrund der besonderen Strömungssituation festgestellt. Im Vorfeld der Kaimauern sind ökologisch wertvolle Auflandungsbereiche entstanden, die bei Niedrigwasser trocken fallen. Die Kaimauern der Ericusspitze selbst sind durch strukturreiches Ziegelmauerwerk bestimmt. Es handelt sich bei den alten Kaimauern des Plangebiets um ökologisch wertvolle Bereiche, die im Hafengebiet extrem selten geworden sind. Fugen und Ritzen sind Rückzugsorte für speziell angepasste gefährdete Pflanzenarten. Nachgewiesen wurden in den nordöstlichen Mauern insgesamt 5 Rote Liste Arten. Größere Populationen der bedrohten Mauerrauten wurden an der beschatteten Nordseite gefunden, kleinere Populationen des vom Aussterben bedrohten Braunstieligen Streifenfarns an der östlichen Kaimauer kartiert sowie die Wibels-Schmiele und der Weiße Mauerpfefter auf der Oberseite der Mauer gefunden. Die südliche Kaimauer ist überwiegend frei von Wuchs. Gegenüber der Kartierung aus dem Jahr 1998 handelt es sich bei den 2007 festgestellten Arten um neue Vorkommen.

Die Tierwelt im Plangebiet wurde entsprechend der Auswertung des Scopings nicht näher untersucht, da hierzu aufgrund der vorhandenen Situation keine Notwendigkeit besteht.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung werden gewerblich genutzte Bau- und Freiflächen, die mit Gebäuden niedriger Höhe bebaut waren, aufgehört und mit Gebäuden und Nebenanlagen für Büronutzungen mit erheblicher Höhe bebaubar. Die Bereiche der Kaimauern mit den angrenzenden umlaufenden Freiflächen werden nicht überbaut, sondern als konstruktive Bauwerke erhalten, die zukünftig als Promenade und Freiraum genutzt werden. Die Land- / Wasserlinie wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert, so dass die wertvollen Bereiche des Plangebiets, Kaimauern und Wasserflächen, erhalten bleiben. Die Standorte für gefährdete und bedrohte Pflanzenarten der Kaimauern werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert.

Das Jagdrevier für Fledermäuse wird durch die höheren Gebäude verändert, jedoch verbleiben durch die transparente Stellung der Baukörper Bezüge zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Wasserflächen. Das denkmalgeschützte Gebäude mit Potential für Fledermäuse bleibt erhalten, so dass der Lebensraum weitgehend unverändert bleibt.

Durch die Festsetzung zur Begrünung der Platzflächen mit Bäumen (vgl. § 2 Nummer 12) werden Funktionen des Plangebiets als städtisch bestimmter Lebensraum für kulturfolgende Tier- und Pflanzenarten gestärkt.

Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung und der geringen ökologischen Bedeutung des Plangebietes werden die Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als nicht erheblich eingestuft, da die ökologisch wertvollen Kaimauern und Gewässer nicht verändert werden. In den nachfolgenden Planungen sollte durch spezielle Auflagen bei Sanierung und Ertüchtigung der Kaimauern dafür gesorgt werden, dass der Lebensraum für die vorhandenen geschützten Pflanzenarten erhalten bleibt.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt verursacht, auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird verzichtet, Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes werden nicht benötigt.

Durch Begrünungsfestsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen werden bisher weitgehend unbelebte Flächen biologisch nachhaltig aufgewertet. Da die vorhandenen ökologisch wertvollen Kaimauern durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert werden, bleiben die wertvollen Lebensräume für gefährdete und bedrohte speziell angepasste Pflanzenarten erhalten. Im Zuge der anstehenden Sanierung der Kaimauern soll ein geeignetes Schutz- und Pflegemanagement entwickelt werden, um den Bestand langfristig stabilisieren zu können. Zur Stärkung des Fledermausvorkommens wird angeregt, im Rahmen ggf. anstehender Sanierungen des denkmalgeschützten Gebäudes östlich der Ericusbrücke spezielle Habitatangebote für Fledermäuse zu schaffen.

4.2.6 Schutzgut Stadtbild/Landschaft

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine exponierte Lage als Landspitze innerhalb umgebender Wasserfläche in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Innenstadt und dem Klosterwall aus. Bedeutung für das Landschaftsbild hat das Ensemble von Wasserflächen und Kaimauern sowie das ehemalige Zollgebäude im Südwesten des Plangebiets mit der Ericusbrücke, die dem historischen Ort der Ericusspitze unverwechselbar im Stadtbild Hamburgs verankert und als Aussichtspunkt prädestiniert. Die Ericusspitze ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und besitzt derzeit daher keine Grün- oder Erholungsqualität. Ihre potentiell hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist dadurch erheblich gestört. Das Plangebiet ist Bestandteil des 1. Grünen Rings des Landschaftsprogramms und grenzt unmittelbar südlich an die Bille- Landschaftsachse an. Die damit verbundenen Erholungs- und Freiflächenfunktionen des Ortes konnten bisher jedoch aufgrund entgegenstehender Nutzungsbindungen nicht umgesetzt werden.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die vorgesehene Höhenentwicklung und die zu erwartende hohe Gestaltungsqualität der Fassaden der geplanten Gebäude auf der Ericusspitze werden bewirken, dass sich die Bebauung des Plangebietes im Gegensatz zur jetzigen gewerblichen Nutzung positiv auf das innerstädtische Stadtbild auswirken wird. Durch die Planung wird das Stadt- bzw. Landschaftsbild durch Ausweisung von öffentlich nutzbaren Promenaden und freier Zugänglichkeit der Kaimauern und Wasserflächen erlebbar und die Ericusspitze in den innerstädtischen öffentlichen Raum als attraktiver Aussichtspunkt integriert. Durch die Kennzeichnung einer vorgesehenen Fußgängerbrücke zwischen Deichtorplatz und Ericusspitze wird die Funktion des Verlaufs des 1. Grünen Rings und die Lage zur Bille Landschaftsachse Zollkanal zukünftig erfüllt und ausgebaut.

Die angrenzenden Gebäude der Speicherstadt werden stadtgestalterisch respektiert und der östliche Endpunkt der HafenCity mit Hochpunkten angemessen akzentuiert. Die markante Bebauung des Plangebiets wird sich von der Nutzungsseite und von der Stadtgestalt in das neue westliche HafenCity-Quartier und in das Innenstadtbild einfügen. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch die Planung deutlich verbessert, ein Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verbunden.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind nicht erforderlich.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Zollverwaltungsgebäude zur „Personen- und Warenabfertigung“, Ericus 1, erbaut 1907, ist Teil der am 15.05.1991 als Nr. 968 in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragenen Gesamtanlage „Speicherstadt“. Die Speicherstadt gilt als Anwärter für die Eintragung als UNESCO-Weltkulturerbe.

Im Plangebiet liegen die untertägig erhaltenen Baureste der historischen Bastion Ericus, die als Teil der Stadtbefestigung in den Jahren zwischen 1616 und 1628 angelegt wurde. Die Stadtbefestigung bestand aus einem hohen Erdwall, der im Inneren durch eine Pfahlkonstruktion gestützt wurde.

Sachgüter sind im Plangebiet bis auf die bestehende Bebauung nicht vorhanden.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Direkte Auswirkungen auf die Speicherstadt sind nicht zu erwarten. Die vorgesehene Bebauung berücksichtigt stadtgestalterisch die angrenzenden Gebäude der Speicherstadt, wodurch die Anforderungen des Ensembleschutzes erfüllt werden können.

Im Zuge der anstehenden Erdarbeiten ist mit archäologischen Funden zu rechnen, die baubegleitend zu dokumentieren sind.

Die bestehenden Gebäude wurden mit Ausnahme des unter Denkmalschutz stehenden alten Zollamtsgebäudes zu Gunsten der Neubebauung abgerissen.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet ist als archäologische Vorbehaltsfläche (Ericusbastion) gekennzeichnet.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung beim Helmsmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, einzuholen.

Weitere Maßnahmen in Bezug auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht notwendig.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat derzeit keine Relevanz als Aufenthaltsort für den Menschen; es wurde in der Vergangenheit lediglich als Arbeitsstätte bzw. als Stellplatzanlage genutzt.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf den Menschen wurden in den vorherigen Ziffern, insbesondere in Ziffer 4.2.1 (Lärm), dargestellt. Das Plangebiet wird künftig als Arbeitsplatz für viele Menschen dienen und durch eine ansprechende Freiraumgestaltung auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion aufgewertet. Insgesamt kann von einer Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut ausgegangen werden.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Besondere Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-(Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz-(Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Standort, Untersuchungsraum und Alternativen

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von Bürogebäuden planungsrechtlich vorbereitet werden.

Standortbezogen ist festzustellen, dass die Wiedernutzbarmachung bisheriger Hafenumflächen dem Gebot der Innenentwicklung und einem schonendem Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der Untersuchungsraum wird zunächst durch das Plangebiet begrenzt, bei einigen Schutzgütern ist eine Betrachtung darüber hinaus notwendig. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die derzeitige Nutzung als Stellplatzfläche bestehen bleiben und weiterhin negativ auf alle Schutzgüter wirken.

Schutzgüter Luft und Klima

Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen durch Luftschadstoffe können ausgeschlossen werden. In Bezug auf die Verkehrslärmbelastung wird eine Lärmschutzfestsetzung getroffen.

Das Lokalklima wird sich aufgrund der Höhenentwicklung der Bebauung verändern. Effekte wie verminderte Luftzirkulation, erhöhte Wärmestrahlung und verminderte Verdunstung können eintreten; diese negativen Auswirkungen werden durch Vorschriften zur Begrünung des Plangebietes gemindert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Ergebnis nicht erwartet.

Schutzgüter Boden und Wasser

Der Boden ist stark anthropogen überprägt. Darüber hinaus sind erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet und eine Bildung von Bodengasen in nicht unkritischen Mengen gegeben, weshalb eine Festsetzung zu notwendigen Gassicherungsmaßnahmen getroffen wird. Eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen wird vorgenommen.

Die angrenzenden Oberflächengewässer werden nicht tangiert; die Planung beeinflusst die Grundwassersituation nicht.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Stadtbild / Landschaft

Die Landflächen des Plangebiets haben derzeit keine Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Herstellung von Promenaden auf bisher nahezu vollständig versiegelten Flächen wird eine Aufwertung erzielt. Hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben die strukturreichen Kaimauern und die Wasserflächen des Plangebiets. Diese Flächen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert. Das Potential des Gebiets als Jagdraum für Fledermäuse wird im Wesentlichen erhalten.

Ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt ist nicht zu erwarten.

Das Landschafts- und Stadtbild erfährt eine erhebliche Aufwertung und wird gestalterisch als Endpunkt der HafenCity mit Bezug zur Innenstadt akzentuiert. Durch Anlage von begrünten Freiräumen und öffentlichen Promenaden wird die Ericusspitze in den Stadtraum Hamburgs integriert und der Darstellung im Landschaftsprogramm als Teil des 1. Grünen Ringes Rechnung getragen. Das Schutzgut Stadtbild/Landschaft wird insgesamt eine Verbesserung erfahren.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter und Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Stadtbefestigung (Bastion Ericus). Bei Bauarbeiten ist mit archäologischen Funden im Untergrund zu rechnen. Ein Teil des Plangebiets ist als ar-

chäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Das Gebäude Ericus 1 (Zollverwaltung) ist Teil der in die Denkmalliste eingetragenen Speicherstadt. Negative Auswirkungen auf diese Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Durch die Planung ergeben sich neue Arbeitsstätten und neue Aufenthaltsräume zwischen den Gebäuden für den Menschen. Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärmbelastungen sind oben bereits beschrieben worden.

Monitoring

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Abwägung

Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Die HafenCity bildet zukünftig den südlichen Teil der Hamburger Innenstadt. Das von Oberhafen und Ericusgraben eingerahmte Plangebiet an der Ericusspitze besitzt eine besondere Lage als östlicher Zugang aus Richtung Wallring in die HafenCity.

Diese besondere Lage erlaubt außergewöhnliche Blicke auf das Wasser und das Plangebiet selbst ist von vielen Orten weithin sichtbar. Somit ist die Bebauung der Ericusspitze aus stadtgestalterischer Sicht sehr bedeutend. Aufgrund dieses hohen Anspruchs an die städtebauliche Gestaltung der Bebauung und zur Konkretisierung des Masterplanentwurfs wurde im Jahr 2007 ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf betont die exponierte Lage der Ericusspitze mit den direkten Blickbeziehungen zu Deichtorplatz, Haupteisenbahnlinie und Lohsepark. Geplant sind zwei geschlossene klare Großformen mit dazwischen liegenden Platzflächen, die über eine Treppenanlage mit den Uferpromenaden verbunden ist.

Das festgesetzte Gehrecht auf der Platzfläche zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Promenaden an Ericusgraben und Oberhafen sichert die öffentliche Zugänglichkeit dieses prominenten Ortes. Die Realisierung eines Steges über den Oberhafen zur Verbesserung der Fußgängeranbindung an das Deichtorhallenumfeld wird geprüft; eine mögliche Brückenverbindung ist im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet.

In den Baugebieten sind Baukörperfestsetzungen bzw. baukörperähnliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), getroffen worden und haben somit als zwingende Festsetzungen Vorrang vor den in der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebene Abstandsflächen. Hintergrund dieser Festsetzungen ist die Absicht, gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Masterplans in dieser zentralen Lage mit den herausragenden Entwicklungszielen zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen Baustein für ein verdichtetes urbanes Stadtquartier zu schaffen. Gleichwohl sind die Anforderungen an ausreichender Belichtung und Belüftung erfüllt.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom

23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), für Kerngebiete ausgeschöpft. Hintergrund ist, mit Hilfe von Sockelgeschossen die Unterbringung privater Stellplätze zu gewährleisten, was eine fast 100-prozentige Bebauung der Baugebiete zur Folge hat.

Nutzungskonzept

Aufgrund der günstigen Erschließungssituation und der Nachbarschaft zu den sich nördlich anschließenden Dienstleistungs- und Handelsnutzungen des Kontorhausviertels eignet sich das Gebiet für die Entwicklung von Kerngebietsnutzungen.

Das Plangebiet ist von insbesondere durch die Straße Brooktorkai / Oberbaumbrücke und die angrenzende Hauptbahnlinie verursachten Verkehrslärm so stark belastet, dass die in Kerngebieten ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen werden müssen.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass der großflächige Einzelhandel im benachbarten Zentrum der HafenCity, dem Überseequartier, konzentriert werden soll.

Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche wird als Kerngebiet festgesetzt. Zwischen den Baukörpern sollen öffentlich nutzbare Flächen entstehen. Die öffentliche Begehrbarkeit wird über Gehrechte gesichert. Das unter Denkmalschutz stehende Zollamtsgebäude wird ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt.

Erschließungskonzept

Die zur Erschließung der Ericusspitze notwendigen Straßen (Teilstück Oberbaumbrücke, Poggenmühle) sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Uferpromenaden einschließlich der Straße Ericus werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

Die gewünschte Dichte hat zur Folge, dass zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine großflächige Unterbauung des Plangebiets durch Tiefgaragen erforderlich ist. Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um die Durchwegung der Baugebiete, kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Kai-promenaden und die Zugänglichkeit zu den Plätzen zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Entlang der Straßen werden öffentliche Parkstände hergestellt.

Ein wesentlicher Planungsgrundsatz bei der Entwicklung der HafenCity ist, dass alle geplanten Nutzungen auch von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern problemlos zu erreichen sein müssen. Im Plangebiet mit seinen erheblichen Höhenunterschieden ist die barrierefreie Erreichbarkeit von Gebäuden, Freiflächen, Kai-pro-

menaden und Straßenraum bei allen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und wird auch bei den bedeutenden öffentlichen Wegeverbindungen umgesetzt.

5.1 Kerngebiet

Die HafenCity bietet ein hohes Potenzial, um Hamburg als Wirtschaftsstandort weiter zu profilieren. Dem herausragenden Standort der Ericusspitze soll durch die Verlegung der Firmenzentrale einer großen deutschen Verlagsgruppe und durch die Bereitstellung hochwertiger Büroflächen Rechnung getragen werden. Geplant sind zwei eigenständige Gebäude mit dazwischen liegenden Platzflächen, die durch öffentlichkeitswirksame Läden und gastronomische Nutzungen belebt werden sollen. Die Zufahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage für beide Bauteile erfolgt von der Straße Poggenmühle.

Trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen ist bei der im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens ermittelten Anordnung der Baukörper eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben.

Verlagsgebäude

Als städtebauliches Pendant zur Elbphilharmonie auf dem Dalmannkai bildet das großvolumige Verlagsgebäude auf dem Ericus das Eingangstor in die HafenCity aus Richtung Hauptbahnhof. Mit dem zurückspringenden ca. 38 m x 53 m großen Gebäudefenster in der zu den Deichtorhallen orientierten Fassade unterstreicht das Gebäude seine Orientierung zur bestehenden Innenstadt und seine Funktion als verbindender Baukörper zwischen HafenCity und östlicher City. Das mit einer Gebäudehöhe von 62 m über NN als Höchstmaß festgesetzte Gebäude läuft nach Südosten spitzwinklig zu. Mit seinem über mehrere Geschosse geplanten Backsteinsockel und der darüber anschließenden Glasfassade nimmt es sowohl Bezug zur Speicherstadt als auch zum nördlich des Oberhafens gelegenen Deichtorgebäude auf.

Der Haupteingang orientiert sich zum nordwestlichen Platzbereich. Die Obergeschosse mit Bautiefen von 14 m bzw. 17, 1 m gruppieren sich um einen überdachten Innenhof, der auch Erschließungsfunktionen hat und deshalb von Treppen und Gangways gekreuzt wird. Das überdachte Atrium ist Bestandteil des Energiekonzepts. Ziel ist es, das Verlagsgebäude auch unter energetischen und ökologischen Aspekten zu einem vorbildlichen Bauwerk mit geringen Betriebskosten zu entwickeln.

Erschließung und Rettungswegeanbindung sind auch im Hochwasserfall über den auf Hochwasser geschütztem Niveau verlaufenden Straßenzug Brooktorkai / Oberhafenbrücke gewährleistet.

Ericus-Contor

Mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 46 m über NN als Höchstmaß übernimmt das südlich der Platzflächen angeordnete Bürogebäude eine wichtige Vermittlungsfunktion zwischen den Höhen der angrenzenden Bebauung am Brooktorkai und dem Verlagsgebäude. Gleichzeitig bildet dieses Gebäude den städtebaulichen Abschluss des geplanten Lohseparks, von

dem es durch den Ericusgraben getrennt ist. Das Ericus-Contor entsteht als Pendant zum Verlagsgebäude und unabhängiger Baukörper mit eigener Adressbildung, so dass es auch als Hauptsitz einer größeren Firma attraktiv ist. Auch bei diesem Gebäude gruppieren sich die Nutzungseinheiten mit Bautiefen von 14 m bzw. 18,7 m um einen zentralen Innenhof, der aber nicht überdacht ist. Im inneren des Gebäudes entsteht dadurch ein offener, bepflanzbarer Raum, der über ein über 6 Geschosse reichendes großes offenes Fenster in der südlichen Fassade, das den Endpunkt des jenseits des Ericusgrabens geplanten Lohsepark bilden soll.

Erschließung und Rettungsweegeanbindung sind auch im Hochwasserfall über den auf Hochwasser geschütztem Niveau verlaufenden Straßenzug Brooktorkai / Oberhafenbrücke gewährleistet.

Altes Zollamtsgebäude

Am südlichen Ende der Straße Poggenmühle befindet sich zwischen Promenade und Ericusgraben ein 4-geschossiges ehemaliges Zollamtsgebäude (Ericus 1 – Flurstück 1138). Dieses Gebäude ist konstituierender Bestandteil des Denkmalensembles Speicherstadt und steht somit unter Denkmalschutz (vgl. Ziffer 3.2.2).

Mit einem Erdgeschossniveau von ca. 6 m über NN ist das Gebäude im Hochwasserfall nicht vor Überflutungen geschützt. Die unter 7,5 m über NN liegenden hochwassergefährdeten Gebäudeteile sind durch bauliche Maßnahmen zu schützen (siehe § 2 Nummer 14).

5.2 Gestalterische Festsetzungen

- Erhöhte Erdgeschosszone

Es ist Ziel, in der HafenCity eine großstädtisch anmutende abwechslungsreiche Sockelzone mit räumlich flexiblen Rahmenbedingungen für unterschiedliche Nutzungen zu entwickeln. Deshalb wird durch § 2 Nummer 5 festgesetzt: Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m über der angrenzenden Straßenoberkante liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche maximal kleiner 50 vom Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. In diesem Fall kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Galeriegeschoss überschritten werden. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.

Für gewerbliche Nutzungen bietet eine überhöhte Erdgeschosszone Nutzungsvorteile, z.B. großzügiger Raumeindruck für Gastronomie oder Einzelhandel, repräsentative Büroräume. Durch den Einbau oder Rückbau von Galerien ist je nach Flächenbedarf ein flexibles Anpassen an die jeweiligen Nutzungsansprüche möglich. Wichtiger gestalterischer Aspekt ist die entstehende Fassadengliederung in Sockel- und Obergeschosszone durch die Überhöhung des Erdgeschosses. Um diesem zentralen Gedanken des überhöhten Erdgeschosses in der Fassadengliederung gerecht zu werden, müssen die Galerieebenen einen Abstand von min-

destens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist. Ihre Ausbildung ist auf weniger als 50 % der Grundfläche beschränkt, damit die Erdgeschosszone zusammenhängend erlebbar bleibt und nicht der Eindruck eines zweiten Vollgeschosses entsteht. Das Erdgeschoss samt einem eventuell eingezogenen Galeriegeschoss wird als ein Vollgeschoss auf die maximal festgesetzte Vollgeschosszahl angerechnet.

- Höhenbegrenzung

§ 2 Nummer 6 Satz 1 bestimmt, dass oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen weitere Geschosse unzulässig sind. Im Rahmen der Masterplanung und dem städtebaulichen Wettbewerb wurden die städtebaulich angemessenen Höhen der Gebäude ermittelt. Mit der o.g. Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Höhen nicht durch weitere Geschosse, z.B. Dachgeschosse, überschritten werden.

- Technische Aufbauten

§ 2 Nummer 6 bestimmt, dass oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen weitere Geschosse unzulässig sind. Technikgeschosse und technische Aufbauten sind ausnahmsweise über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind. Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Der Gestaltung des Ortsbildes in der HafenCity kommt aufgrund der besonderen Lage der HafenCity zwischen denkmalgeschützter Speicherstadt und Norderelbe eine besondere Bedeutung zu. Mit der Entwicklung der HafenCity entsteht eine neue südliche Ansicht der Hamburger Innenstadt. Aufgrund der weiten Sichtbezüge über die Elbe und von den Elbbrücken wirkt insbesondere auch die Dachlandschaft der HafenCity prägend für das neu entstehende Ortsbild. Technische Aufbauten können dieses Bild sehr beeinträchtigen. Insbesondere hohe (zum Beispiel Antennenanlagen) oder massige Aufbauten (zum Beispiel Befahranlagen) können störend auf das Ortsbild oder die Gestaltung des einzelnen Gebäudes wirken. Erfahrungsgemäß sind bestimmte technische Aufbauten bei vielen Gebäuden allerdings unumgänglich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten). Um technische Aufbauten nicht generell auszuschließen, aber ihre Verträglichkeit im Einzelfall prüfen zu können, erfolgt die Festsetzung.

- Überschreitung Baugrenzen

Um den Spielraum im Bereich der Baukörper- und Fassadengestaltung nicht zu sehr einzuzengen, sollen Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Umfang zugelassen werden. In § 2 Nummer 7 ist daher festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zum Beispiel durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden kann. Eine Überbauung der Straßenverkehrsflächen ist erst ab einer lichten Höhe von 4 m zulässig, um im Bereich der Nebenflächen Sonderverkehre nicht zu behindern. Gemessen wird ab der zukünftigen Straßenhöhe.

- Werbeanlagen

Das Plangebiet an prominenter Stelle der Ericusspitze bildet die Nahtstelle zur Innenstadt und ist mit seinen zum Oberhafen und zum Ericusgraben orientierten Fassaden von vielen Punkten aus sichtbar. Daher muss eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch weithin sichtbare Werbeanlagen wie Großwerbetafeln und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen vermieden werden. In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass Großwerbetafeln größer als Euroformat (2,75 m x 3,75 m) unzulässig sind. Oberhalb der Brüstung des ersten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade sowie der Verkehr nicht beeinträchtigt werden; oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 1 und 2). Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Die besonderen Ansprüche, die gemäß Masterplan an die architektonische Ausgestaltung der Gebäude gestellt werden müssen, beinhalten eine einheitliche Fassadengestaltung. Daher sind Werbeanlagen, die außerhalb der dafür üblichen Bereiche (Erdgeschoss und Brüstung erstes Obergeschoss) angebracht werden, nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigen und keine Verkehrsbeeinträchtigungen gemäß Straßenverkehrsordnung entstehen.

Da das Plangebiet Teil des denkmalgeschützten Ensembles der Speicherstadt ist, werden Regelungen zu Werbeanlagen aus dem abgestimmten Gestaltungshandbuch zur Speicherstadt auch für das Plangebiet übernommen: Schriftzüge an den zur Speicherstadt orientierten Fassaden müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Für Werbeanlagen darf nur weißes Licht verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 3 und 4). Durch die Übertragung eines wichtigen Schmuckelementes der Speicherstadt auf das Plangebiet - Schriftzüge in Einzelbuchstaben darzustellen - wird der besonderen Lage des Plangebietes gegenüber der Speicherstadt Rechnung getragen. Die Beleuchtung mit weißem Licht unterstützt die gewünschte Zurückhaltung der Werbeanlagen an diesem historischen Ort.

5.3 Energieversorgung

Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 vom Hundert (v. H.) oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfs decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 Grad Celsius weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt. Diese Anforderung nach den Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 dann als erfüllt. (vgl. § 2 Nummer 10 Sätze 1 bis 5). Für die Warmwasserversorgung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien zu nutzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes

(HmbKliSchG) vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen. Im Einzelfall kann von der Quote von 30 v.H. geringfügig nach unten abgewichen werden, sofern stadtgestalterische, funktionale oder technische Gründe dies erfordern. Anlagen erneuerbarer Energien sind zum Beispiel thermische Solaranlagen, geothermische Anlagen, Biogasanlagen und Wärmepumpen.

Der Einbau von Solaranlagen im Neubau ist immer dann sinnvoll, wenn ein nennenswerter Warmwasserbedarf besteht, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Aspekten geboten ist. Dies ist in der Regel bei Wohngebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften der Fall. Für Gebäude, die einen geringen Warmwasserbedarf haben, wie z.B. reine Geschäfts- und Bürogebäude, ist die zentrale Warmwasserversorgung aus erneuerbaren Energien nicht vorgeschrieben.

Im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung zur Wärmeversorgung des Neubaugebietes westlich des Magdeburger Hafens sowie Ericus- und Brooktorkai wurde ein Vertragspartner ausgewählt, der die thermischen Solaranlagen zur Brauchwasserversorgung im vorgesehenen Umfang kostenneutral für die Investoren im Rahmen des Wärmelieferungsvertrages anbietet. Der geltende Wärmelieferungsvertrag zwischen Stadt und Vertragspartner wurde im Oktober 2003 abgeschlossen, hat eine Laufzeit von 10 Jahren und sieht die Installation und den Betrieb von ca. 1.800 m² Solarkollektorflächen für das Ausschreibungsgebiet (westliche HafenCity incl. Brooktorkai) vor. Die Solarkollektorflächen werden im Rahmen von Einzelverhandlungen zwischen Vertragspartner und Bauherren festgelegt.

Für die Bauvorhaben ist es ausnahmsweise gemäß § 2 Nummer 10 Satz 5 unabhängig vom grundstücksbezogenen Nachweis des Anteils der erneuerbaren Energien an der Warmwasserversorgung möglich, durch Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Stadt ausgewählten Wärmelieferanten, die Anforderungen im Sinne des Klimaschutzgesetzes zu erfüllen.

Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 6). Zur Vermeidung von Schadstoffemissionen und um den Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen, wird für das Plangebiet die Festsetzung nach § 4 HmbKliSchG getroffen, dass die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen ist. Die Festsetzung erlaubt auch den Einsatz energetisch effizienter Wärmepumpen, die mit Strom aus regenerativen Energien betrieben werden, sofern der restliche Wärmebedarf durch das Wärmenetz abgedeckt wird.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 bis 6 kann auf Antrag befreit werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 7). Diese Regelung entspricht der Forderung des § 12 Absatz 1 HmbKliSchG und soll nicht vorhersehbare Fälle einer unbilligen Härte vermeiden. Da sich die

besonderen Umstände im Laufe der Jahre ändern können, und somit die Gründe, die zur Befreiung geführt haben, entfallen können, soll die Befreiung zeitlich befristet werden.

5.4 Verkehr

5.4.1 Straßenverkehrsflächen / Rettungswege

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraße Oberbaumbrücke an das regionale Straßennetz angebunden. Die Oberbaumbrücke ist auch Bestandteil des hoch liegenden zweiten Rettungswegs der HafenCity, so dass im Hochwasserfall die Erreichbarkeit der Ericusspitze gesichert ist. Die Poggenmühle wird zukünftig von untergeordneter Bedeutung sein. Sie dient im Wesentlichen als Zufahrt zu den angrenzenden Baufeldern sowie der Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudes Ericus 1. Am südlichen Ende der Poggenmühle wird eine Wendemöglichkeit für LKW geschaffen. Zur Unterbringung des dafür erforderlichen asymmetrischen Wendehammers wird ein ca. 10 m tiefer Bereich der Kaizone als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Ericusbrücke wird als Fußgänger- und Radfahrerbrücke in der Höhenlage verbleiben und für den Durchgangsverkehr gesperrt.

5.4.2 Stellplätze und Parkstände

§ 2 Nummer 8 regelt, dass notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über NN zulässig sind. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NN begründet sind. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass in den Erdgeschosszonen Stellplätze untergebracht werden, die das Stadtbild beeinträchtigen würden und außerdem nicht zur gewünschten Belebung der Erdgeschosszonen beitragen könnten. Gleichzeitig sollen geringfügige Abweichungen möglich sein, da die konkreten Straßenausbauhöhen noch nicht feststehen und die Erdgeschossenebenen grundsätzlich barrierefrei Anschluss an die jeweilige Straßenoberkante finden sollen.

Neben den Stellplätzen auf privatem Grund werden im Zuge der Realisierung des Straßennetzes auch öffentliche Parkstände erstellt. Da das Plangebiet gut an die U-Bahn angebunden ist (siehe Ziffer 5.4.3) und im benachbarten Überseequartier öffentlich zugängliche Tiefgaragenstellplätze in hoher Zahl zur Verfügung stehen, werden öffentliche Parkstände nur entlang der geplanten Straßen entstehen. Sie sollen überwiegend als Kurzzeitparkplätze der Anlieferung dienen. Im Plangebiet werden im Vergleich zur Innenstadt mehr private Stellplätze entstehen, da anders als in der nördlichen Innenstadt in der HafenCity alle nach der Hamburger Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ (Stand 2002) notwendigen Stellplätze hergestellt werden müssen. Vor diesem Hintergrund ist die im Verhältnis zur entstehenden Geschossfläche relativ geringe Zahl öffentlicher Parkstände im Plangebiet vertretbar.

Von den öffentlichen Parkständen sind 3% als Behindertenparkstände herzustellen und auszuweisen.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (vgl. § 2 Nummer 4) Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche, da so auf ein drittes Tiefgaragengeschoss verzichtet werden kann.

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) zur U-Bahn-Haltestelle Meißberg. Ergänzend zur U-Bahn-Anbindung ist eine Buserschließung vorgesehen. Die nächstgelegene Haltestelle soll südlich des Knotens Brooktorkai / Shanghaiallee in etwa 150 m Entfernung eingerichtet werden.

5.4.4 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Gehrecht

Das Fußwegenetz wird durch die öffentlichen Kaizonen mit der Festsetzung als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ gebildet. Darüber hinaus sind Fußwege an den Straßen und den mit Gehrechten belegten Durchwegungen der Ericusspitze vorgesehen.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Ziel ist es, durch die öffentlichen bzw. die privaten aber öffentlich zugängigen Wege ein engmaschiges Netz mit kurzen Wegen für Fußgänger zu schaffen. Die Zugängigkeit der Kaizonen von unterschiedlichen Orten aus erhöht die große Attraktivität des Gebietes für die Öffentlichkeit.

5.5 Lärmschutz

Im Kerngebiet ist das Wohnen unzulässig. Dies ist in § 2 Nummer 1 festgesetzt: Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S 466, 479) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die starke Verkehrslärmbelastung an diesem Standort, welche in den Bereich der Gesundheitsgefährdung geht. Dieser Ausschluss gilt auch für Wohnungen für Betriebspersonal (z. B. Hausmeister), da auch für diese Nutzungen keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Lediglich gewerbliche, in diesem Fall Büronutzungen sind durch Immissionen von den umliegenden Straßen, den östlich gelegenen Bahnanlagen (außerhalb des Plangebiets) und dem südlich der Norderelbe befindlichen Hafengebiet belastet. Dabei ist der Hafenlärm (in dieser Situation gleichzusetzen mit Industrie- und Gewerbelärm) von untergeordneter Bedeutung, da die maßgeblichen Tagrichtwerte (6-22 Uhr) der TA-Lärm eingehalten werden.

In Bezug auf die einwirkenden Verkehrslärmbelastungen durch Straße und Schiene wird zum Schutz der gewerblichen Nutzungen Festsetzung § 2 Nummer 3 getroffen:

Die Aufenthaltsräume sind den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den vom Verkehrslärm abgewandten Ge-

bäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.6 Entwässerung

Für die westliche HafenCity wurde im Jahr 2001 von der Hamburger Stadtentwässerung auf Grundlage des Masterplans der HafenCity ein Entwässerungskonzept erstellt und in 2003 und 2007 angepasst und erweitert. Dieses Konzept sieht eine Trennbeseilung mit Schmutz- und Regenwassersielen bzw. Straßenentwässerungsleitungen vor. Durch die Umstellung von Mischsystem auf Trennsystem gelangt kein Niederschlagswasser vom Gebiet der HafenCity mehr in das Kuhmühlenstammisiel (innerstädtisches Mischwassersielnetz). Die vorhandenen Mischwassersiele werden weitestgehend außer Betrieb genommen.

Niederschlagswasser

Das auf den Flächen der Kerngebiete und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die nächstliegenden Gewässer (Ericusgraben, Oberhafen) einzuleiten (vgl. § 2 Nummer 13). Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem oben beschriebenen Entwässerungskonzept auf der Grundlage von § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 12. September 2007 (HmbGVBl. S. 284). Für die direkte Einleitungsmöglichkeit des Niederschlagswassers von der Kerngebietsfläche in die angrenzenden Gewässer müssen die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung analog zum Sandtorkai mit privaten Entwässerungsleitungen gekreuzt werden. Hierfür ist beim Bezirksamt Mitte eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen. Es ist darauf zu achten, dass keine gefangenen Grundstücke entstehen, die keine Ableitungsmöglichkeit in die Gewässer erhalten können.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers der stärker verschmutzten Straßenverkehrsflächen Oberhafenbrücke und Poggenmühle wurden Straßenentwässerungsanlagen hergestellt. Hausanschlüsse von privaten Flächen an Straßenentwässerungsleitungen sind nicht zulässig. Dieses gilt auch für ggf. noch zu bauende Anlagen in den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Schmutzwasser

In der Straße Brooktorkai wurde ein neues Schmutzwassersiel hergestellt und bis an die nordwestliche Ecke des Kerngebietes herangeführt. Es ist für die Schmutzwasserentwässerung bevorzugt zu nutzen.

Mischwasser

Das Mischwassersiel im Bereich der Poggenmühle dient bisher der Entwässerung der Grundstücke Poggenmühle Nr. 1, 2 und 4 (außerhalb des Plangebiets). Es wird weiterhin benötigt und wurde aufgrund der geplanten Geländeaufhöhung in Teilbereichen erneuert. Die Herstellung von Schmutzwasserhausanschlüssen von der südwestlichen MK-Fläche ist zulässig. Misch- und Regenwasseranschlüsse sind nicht zulässig (siehe § 2 Nummer 13).

5.7 Hochwasserschutz

Das Gebiet der HafenCity liegt zwischen der Norderelbe und der Hauptdeichlinie der Innenstadt. Das Plangebiet liegt, wie die Speicherstadt, im Überflutungsbereich der Elbe. Der Maßstab für das Hochwasserschutzkonzept wird dadurch definiert, dass im Plangebiet die gleiche Sicherheit gegen Sturmfluten erreicht wird wie hinter der Hauptdeichlinie. Das erfordert eine Mindesthöhe der Aufhöhungsflächen von 7,50 m über NN, die festgesetzt wird. Diese Mindesthöhe ergibt sich aus dem aktuell gültigen Bemessungswasserstand. Langfristige Veränderungen des Bemessungswasserstandes können nicht ausgeschlossen werden.

Anderweitige Nutzungen als Tiefgaragen unterhalb der Ebene 7,50 m über NN sind im Einzelfall entlang des Randes der Sockelgeschosse auf den zu Oberhafen und Ericusgraben gelegenen Baufeldern vorstellbar und städtebaulich zur Belebung der Kaizone gewünscht, sofern diese nach der Flutschutzverordnung–HafenCity zugelassen werden können. Diese müssen jedoch gesondert und einzeln gegen Hochwasser und Treibgut geschützt werden. Zu den dahinter liegenden Räumen des Sockelgeschosses (z.B. Tiefgarage) muss eine wasserdichte geschlossene Wand vorhanden sein.

An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese besonderen Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind Teil der privaten Baumaßnahmen. In der Regel handelt es sich dabei um Flutschutzanlagen im Sinne der am 1. Juli 2002 in Kraft getretenen Flutschutzverordnung–HafenCity; solche sind sämtliche Bestandteile eines Grundstückes oder Gebäudes, die nach Maßgabe des § 10 der Flutschutzverordnung dazu erforderlich oder bestimmt sind, dieses und seine Nutzung vor Sturmfluten zu schützen, ohne Hochwasserschutzanlage im Sinne des § 3 a des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501), zu sein. Sie sind somit nicht nach § 55 HWaG planfeststellungs- oder genehmigungsbedürftig. Die Flutschutzverordnung–HafenCity enthält zudem Regelungen für den Bau sowie den Betrieb und die Unterhaltung der Flutschutzanlagen; darüber hinaus enthält die Verordnung organisatorische Regelungen zum Schutz vor Sturmfluten.

Nur abgrenzbare, in ihrer hauptsächlichen Zweckbestimmung dem Schutz vor Sturmfluten dienende Maßnahmen sind Hochwasserschutzanlagen im Sinne des § 3a HWaG und damit nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes planfeststellungs- oder plangenehmigungsbedürftig.

Zu jeder Phase der gebietsweisen Entwicklung der HafenCity ist eine Anordnung von Feuerwehrezufahrten erforderlich, durch die auch während der einige Stunden dauernden Sturm-

flut eine Zugänglichkeit jedes Einzelgebiets für Rettungsfahrzeuge und Krankentransporte gewährleistet ist. Dieses ist durch die direkte Anbindung des Plangebiets an den zweiten hoch liegenden Rettungsweg der HafenCity sichergestellt.

Die hochwassergefährdeten Bereiche liegen unterhalb von 7,50 m über NN und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5.8 Wasserflächen

In den Bebauungsplan wurden ca. 1 ha Wasserflächen von Oberhafen und Ericusgraben bis zur in der Mitte der Hafenbecken verlaufenden Stadtteil- bzw. Ortsteilgrenze aufgenommen. Die Wasserfläche des Oberhafens befindet sich im Geltungsbereich des Hafenenwicklungsgesetzes. Oberhafen und Ericusgraben sind in der Planzeichnung als Wasserflächen nachrichtlich übernommen, der Oberhafen zudem als „Hafengebiet gemäß Hafenenwicklungsgesetz“.

5.9 Begrünungsmaßnahmen

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes direkt angrenzend zur Innenstadt wurde eine hohe bauliche Dichte gewählt. Der Charakter wird weniger durch private Grünflächen als durch hochwertig gestaltete urbane Freiräume und Wasserflächen geprägt.

Auf den Uferpromenaden und auf den zwischen den Gebäuden gelegenen Flächen sollen großstädtisch anmutende Flanierzonen entstehen. Um den Charakter auch durch Grün zu prägen wird ein Mindestmaß an Baumpflanzungen in § 2 Nummer 12 festgesetzt: Auf den mit Gehrechten belegten Flächen sind für je 150 m² dieser Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² dieser Flächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Sofern Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

5.10 Bodenbelastungen

Die sog. Ericusspitze wurde während der letzten drei Jahrhunderte durch unterschiedlichste gewerblich-industrielle Nutzungen (z.B. Teerhof, Kohlenhandel, Mineralölhandel, Tankstelle, Kfz-Werkstatt) geprägt. Darüber hinaus gehört das Plangebiet zu einem Spülfeld.

Bei Bodenuntersuchungen wurden hohe Anteile an Bauschutteinlagerungen in den Proben ermittelt, d.h. eine starke anthropogene Überprägung liegt vor. Außerdem wurden verschiedene große lokale Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- Schäden und vereinzelt erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt.

Unter der sandigen Auffüllung des Plangebiets befinden sich organische Weichschichten (Torf, Mudde, Klei) in verschiedenen Mächtigkeiten. Bodenluftuntersuchungen haben ergeben, dass in diesen organischen Weichschichten Bodengase (Methan und Kohlendioxid) in

einem kritischen Umfang gebildet werden. Um Gefahren die sich aus der Ansammlung dieser Gase ergeben könnten zu vermeiden, sind im Plangebiet bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern (vgl. § 2 Nummer 15).

Gassicherungsmaßnahmen bestehen z.B. aus:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes und bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von evtl. anstehenden Gasen,
- gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsdurchführungen,
- der Vermeidung von gefangenen Räumen unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit dem Bauherren an die Bauausführungen angepasst. Beim luftdurchlässigen Aufbau von Straßenverkehrsflächen, Fahr- und Gehwegflächen sowie ebenerdigen Stellplätzen muss sichergestellt werden, dass die Abdeckungen der vertikalen Dränageschicht gasdurchlässig, diffusionsoffen gestaltet werden.

Aufgrund der verschiedenenartigen Belastungen (MKW, PAK, Methan) ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Darüber hinaus besteht für das Plangebiet der Verdacht auf Bombenblindgänger. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

5.11 Denkmalschutz / Archäologische Vorbehaltsfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereichs der Speicherstadt. Das im Plangebiet gelegene 1907 errichtete Zollamtsgebäude an der Ericusstraße 1 (Flurstück 1138) ist konstituierender Bestandteil des Speicherstadt-Ensembles. Die Speicherstadt mit ihren Gebäuden nebst Zubehör, den Grundstücksflächen, den dazu gehörigen Straßen- und Freiflächen, mit den darin eingeschlossenen Wasser führenden Kanälen und Becken, den Kaimauern, Brücken und den sonstigen gemeinsam mit ihnen ein Bild darstellenden Sachen und Sachteilen sind gemäß § 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), unter Schutz gestellt und am 15. Mai 1991 (Amtl. Anz. S. 1149) unter der Nummer 968 in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Veränderungen in diesem Gebiet unterliegen gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes dem Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes. Der Denkmalschutz ist entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Ericusspitze ist Bestandteil der zur Erweiterung des Stadtgebietes von 1616 bis 1628 errichteten Verteidigungsanlage. Historische Reste dieser Anlage werden im Baugrund vermutet. Daher sind Bau begleitend Untersuchungen zum Bodendenkmal unter Einbeziehung

des Helms-Museums erforderlich. Dementsprechend ist eine archäologische Vorbehaltsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird in zwei Teilbereichen der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 34 / Hafencity 2 vom 4. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 413) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,7 ha groß. Davon entfallen ca. 1 ha auf Wasserflächen, 0,27 ha auf Straßenverkehrsflächen und 0,35 ha auf Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch Straßen- und Siedlungsmaßnahmen, der Aufhöhung der Geländeflächen, der Herrichtung der Kaizonen.